

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 10 mars 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Arnaud MERCIER représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Amapola VENTRON - David YTIER.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-008-11355/22/BM

■ Copropriété du Parc Corot à Marseille 13^{ème} arrondissement - Approbation de l'avenant 2 à la convention de financement des travaux d'urgence pour le syndicat secondaire du bâtiment C - Augmentation de la subvention Métropole

17393

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat principal et 7 syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H. L'emprise foncière de la résidence inclut également un petit centre commercial et des garages.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot », dont la 1^{ère} commission d'élaboration s'est tenue en novembre 2016.

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017, la Métropole a approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022, permettant notamment de saisir le Juge en vue de la désignation d'un administrateur judiciaire pour la gestion du Parc Corot.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJA a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal et sur les bâtiments A, C, E, F, G et H. Par ordonnances du 19 février 2019 et du 7 mars 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat du bâtiment D reste géré par un syndic professionnel (Foncia).

Le Parc Corot est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux urgents.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot.

Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Il a été décidé en priorité un engagement sur des opérations de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires, ainsi que des travaux sur les parties communes générales gérées par le syndicat général. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Egalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

La réalisation de ces travaux d'urgence a donné lieu à l'approbation de 7 conventions de financement entre d'une part, la Métropole et le syndicat principal et 6 syndicats secondaires dont celui du bâtiment C, par la délibération n° DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019 ; et d'autre part par la Métropole et le syndicat secondaire du bâtiment D par la délibération n° DEVT 002-7460/19/BM du 19 décembre 2019.

Compte tenu des retards liés à la crise sanitaire dans la réalisation des travaux, les durées de ces conventions ont été prolongées - de 12 mois pour le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H et de 15 mois pour le syndicat secondaire du bâtiment D - par délibération n° CHL 017-10381/21/BM du Bureau de la Métropole du 7 octobre 2021.

En ce qui concerne la convention de financement des travaux d'urgence du bâtiment C, celle-ci prévoit un montant total de travaux à réaliser de 454 200 financés par 389 700 euros de subvention versée par l'Anah, la Métropole s'engageant à verser le complément des dépenses au syndicat secondaire, soit un montant de 64 500 euros.

A ce jour les travaux sur le bâtiment C ont été livrés (au 4ème trimestre 2021) et les éléments de clôture (trésorerie, soldes de subventions à verser) ont été finalisés. Le bilan des dépenses sur ce bâtiment fait ressortir un dépassement incompressible et non prévu de 18 812 euros TTC qui a dû être pris en charge sur le poste de l'assurance dommage-ouvrage. Cumulé aux moins-values et aux dépassements nécessaires sur l'ensemble des autres postes de travaux, cela représente pour la Métropole une augmentation de la subvention à verser au syndicat secondaire de 2 361 euros.

Les partenaires s'étant engagés à réaliser les travaux urgents du Parc Corot avec un reste à charge nul pour les syndicats, nous proposons une augmentation de la subvention Métropole d'un montant équivalent (soit 2 361 euros). Ainsi la subvention de la Métropole versée au syndicat

secondaire du bâtiment passe de 64 500 euros à 66 861 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016, « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot » ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- Les ordonnances des 13 janvier 2017, du 30 août 2018, et du 16 février 2019, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, désignant AJA, administrateur judiciaire des bâtiments A, C, D, E, F, G et H du Parc Corot en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, relatif à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017 approuvant le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022,
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, approuvant la création d'une opération d'aménagement pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, approuvant six conventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété des bâtiments C,E,F,G,H et le syndicat principal de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 002-7460/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant une convention pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat de copropriété du bâtiment D de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération CHL 017-10381/21/BM du 7 octobre 2021, approuvant des avenants de prorogation de sept conventions relatives à des subventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété du Parc Corot à Marseille ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Que par délibération, ont été approuvés le versement par la Métropole d'une subvention de 64 500 euros au bénéfice du syndicat de copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot

(Marseille, 13^e), pour la réalisation de travaux d'urgence sur ce bâtiment, ainsi que la convention de financement dédiée ;

- Que la durée de cette convention de financement a été prolongée jusqu'au 26 mars 2023 par un premier avenant ;
- Que le bilan des dépenses sur ce bâtiment fait ressortir un dépassement incompressible et non prévu de 18 812 euros TTC ; que cela représente pour la Métropole une augmentation de la subvention à verser au syndicat de copropriétaires de 2 361 euros ;
- Qu'il est proposé de verser une subvention de 2 361 euros au bénéfice du syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot ;
- Qu'il est proposé d'approuver l'avenant n°2 à la convention de financement des travaux d'urgence sur le bâtiment C du Parc Corot ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le versement d'une subvention complémentaire de 2 361 euros au bénéfice du syndicat des copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot pour la réalisation des travaux d'urgence.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°2 à la convention de financement des travaux d'urgence sur le bâtiment C du Parc Corot.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 –Fonction 52 – Nature 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER